



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY 1/2025,  
DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA  
SOBRE LA PARCELA DE USO HOTELERO (RE-H-06) DEL ÁMBITO DE SUELO  
URBANO SP-4.2 DOÑA MARÍA NORTE 2 DEL PGOU DE BENALMADENA,  
REFERENCIA CATASTRAL 1011601UF6511S0001KI**

**PROMOTOR:** URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A  
**DOCUMENTO:** RESUMEN EJECUTIVO

| DISEÑO URBANO |

| ARQUITECTURA |

| INGENIERIA |

| CONSULTORIA INMOBILIARIA |

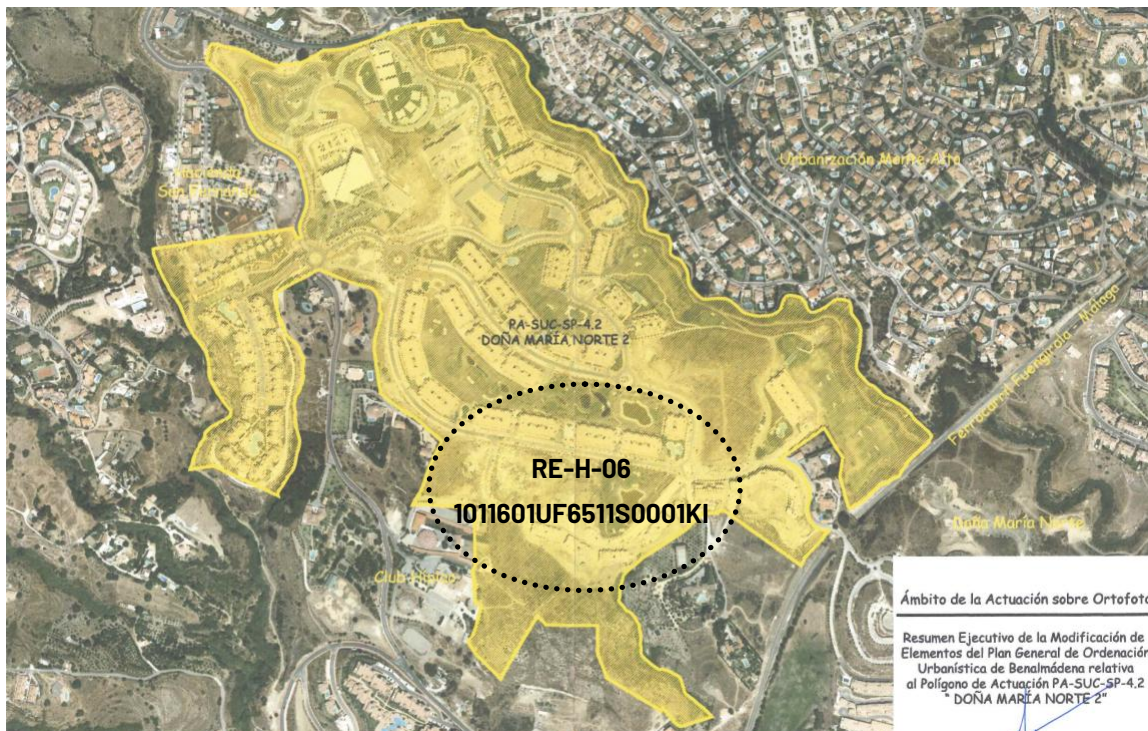
## ÍNDICE

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCCIÓN</b> .....  | <b>2</b> |
|          | 1.1 SITUACIÓN .....  | 2        |
|          | 1.2 OBJETO .....   | 2        |
|          | 1.3 PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR .....   | 2        |
| <b>2</b> | <b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....   | <b>3</b> |
|          | 2.1 DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA .....                         | 3        |
|          | 2.2 INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA. .... | 4        |
|          | 2.3 REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA. ....   | 5        |
|          | 2.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE .....   | 6        |
|          | 2.4.1 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía (GICA). ....            | 6        |
|          | 2.4.2 Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. ....                      | 6        |
| <b>3</b> | <b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b> .....   | <b>7</b> |
|          | 3.1 AJUSTE DE ORDENACIÓN EN APLICACIÓN DEL DECRETO 1/2025 .....  | 7        |
|          | 3.1.1 Ficha de características de la parcela RE-H-06 .....   | 7        |
|          | 3.1.2 Densidad .....   | 8        |
|          | 3.1.3 Previsión de plazas de aparcamiento .....  | 8        |
|          | 3.1.4 Ocupación del subsuelo en complejo inmobiliario de carácter urbanístico. ....                                | 8        |
|          | 3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN (ENTREGA DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN POR NUEVOS SISTEMAS LOCALES)....                 | 8        |
|          | 3.3 ALTURAS .....  | 9        |

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 Situación

Los terrenos que son objeto de Estudio de Detalle para concretar los parámetros de la ordenación de La parcela RE-H-06 del ámbito SP 4.2 se encuentra localizada en un ámbito geográficamente central del municipio de Benalmádena, al Sureste del núcleo urbano y próximo al campo de golf y la urbanización de Torrequebrada.



Plano de Ámbito de la "Actuación sobre Ortofoto" del Resumen Ejecutivo de la "Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena relativa al PA SUC SP 4.2 Doña María Norte 2".

### 1.2 Objeto

El objeto del Estudio de Detalle que se tramita es el de adaptar la ordenanza particular de aplicación a la parcela RE-H-06 que fija el instrumento de ordenación urbanística vigente que lo regula, la "Modificación de Elementos del Plan General de Benalmádena, relativa al Polígono de Actuación del Suelo Urbano Consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 Doña María Norte 2", para la implementación del uso compatible Residencial Vivienda Protegida en aplicación del Decreto 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (Decreto 1/2025).

Si bien, como se desarrolla más adelante, la aplicación del Decreto 1/2025 para la implementación del uso alternativo Residencial Vivienda Protegida no requiere de la tramitación de ningún instrumento de ordenación urbanística, se entiende conveniente y oportuno plantear Estudio de Detalle como instrumento de ordenación complementario que permita adaptar las actuales previsiones que establece la ordenación vigente para la parcela RE-H-06, así como dar cabida a las reservas y dotaciones necesarias en desarrollo del mismo.

### 1.3 Promotor y equipo redactor

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A. con CIF A65020067 y domicilio social en la C/ Velázquez, 10, 2º, izq. Madrid (28001) Madrid, en su calidad de titular de la parcela de referencia.

El equipo redactor contratado para la tramitación del expediente es CAI Soluciones de Ingeniería S.L CIF B 93394195 con domicilio a efectos de comunicación con esta Administración, en Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5, 29680 Estepona, Málaga. El equipo de arquitectura MORPH ha prestado asistencia técnica para la definición de la ordenación y el soporte gráfico.

Como se expone en el apartado 1. INTRODUCCIÓN el objetivo del Estudio de Detalle es permitir adaptar la ordenanza particular asignada a la parcela RE-H-06 para implementar el uso alternativo Residencial de vivienda protegida en cumplimiento del Decreto 1/2025.

### 2.1 Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

El 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA Nº41 de 3 de marzo de 2025) que, como establece en el artículo 2.3, autoriza a las parcelas calificadas con uno de alojamiento turístico por el instrumento de ordenación, a un uso alternativo de residencial de vivienda protegida (Decreto 1/2025).

#### **Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.**

**3. En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida.** Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

Como se especifica en el propio artículo, la aplicación del Decreto para implementar el uso alternativo residencial en régimen de vivienda protegida no requiere de la modificación del instrumento de ordenación urbanística si concurren una serie de condicionantes relacionados en los apartados a), b), c) y d).

*Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:*

- a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.*
- b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.*
- c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.*
- d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.*

El apartado c) del artículo 2.3 permite el cálculo de la densidad máxima de viviendas como el cociente entre la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. La edificabilidad que el instrumento de ordenación urbanística le asigna a la parcela es de 29.217,39 m<sup>2</sup>t, por lo que la aplicación del Decreto 1/2025 supone un máximo de 417 unidades, de las que el Estudio de Detalle fija un total de 349.

A su vez, el apartado d) se remite al artículo 82.5 del Reglamento General de la LISTA (aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), así como a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, que establece que el proyecto que se someta a licencia deberá reservar las dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos que se demanden en base al incremento de población.

## 2.2 Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

Para el correcto cálculo de la reserva de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos que exige al artículo 2.3.d) del Decreto 1/2025 en base al incremento de población se define en el artículo 7.1 "Dotaciones" de la Instrucción 1/2024 sobre la ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

En concreto el artículo 7.1.3 "Régimen transitorio" para los casos en los que el planeamiento general vigente no tiene definido el nivel dotacional objetivo ni el estándar de sistema general de espacios libres conforme remite a la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento General de la LISTA que establece que hasta que el municipio cuente con un sistema de planeamiento adaptado a la LISTA la reservas y estándares correspondientes a las ATU que se delimiten en suelo urbano tomarán como referencia, al menos, los niveles dotacionales existentes.

*Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento (RG Anexo. Definición 13) a lo mero efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.*

*Debe advertirse en este punto que la LISTA y el RG, a diferencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establecen una clara diferencia entre las reservas y estándares existentes, referidos a los que ya forman parte del dominio público, de aquellos que se pretenden alcanzar como objetivo estratégico de los planes (RG Anexo. Definiciones 21 y 22)*

Teniendo en cuenta lo dispuesto por la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento General de la LISTA se toma de referencia, para el cálculo de las reservas, los niveles dotaciones existentes correspondientes al instrumento de ordenación urbanística vigente, la MPGOU PA SUC SP 4.2.

Se adjunta a continuación un cuadro resumen con las superficies que la MPGOU PA SUC SP 4.2 ordena para sistemas locales de zonas verdes y equipamientos para la población estimada para poder calcular las cesiones necesarias por el incremento de población que representan las 349 unidades de vivienda protegida que se plantean.

| Parcelas de uso público de la MPGOU PA SUC SP 4.2 |                     |                  |                              |           |
|---|---------------------|------------------|------------------------------|-----------|
| Parcela   | Uso                 | Superficie (m2s) | Total Sistemas Locales (m2s) |           |
| DO-1  | Docente             | 25.212,54        | 32.707,24                    | 34.197,85 |
| DO-2  | Docente             | 3.787,46         |                              |           |
| CO-DE   | Deportivo/Comercial | 18.536,21        |                              |           |
| SA-1  | Sanitario           | 35.000           |                              |           |
| SA-2  | Sanitario           | 20.000           |                              |           |
| ST-1  | Infraestructura     | 1.693,33         |                              |           |
| CO-1  | Comercial           | 1.490,61         | 1.490,61                     |           |
| SG-1  | Zona Verde          | 30.679,82        |                              |           |
| SG-2  | Zona Verde          | 11.680,59        |                              |           |
| SG-3  | Zona Verde          | 8.882,74         |                              |           |
| SG-4  | Zona Verde          | 3.370,96         |                              |           |
| SG-5  | Zona Verde          | 4.050,82         |                              |           |
| SG-6  | Zona Verde          | 26.393,59        |                              |           |
| SG-7  | Zona Verde          | 10.127,68        |                              |           |
| SL-1  | Zona Verde          | 27.126,14        | 58.914,90                    | 58.914,90 |
| SL-2  | Zona Verde          | 31.788,76        |                              |           |
| SG-M0-1   | Zona Verde          | 6.527,61         |                              |           |
| SG-M0-2   | Zona Verde          | 3.864,66         |                              |           |
| SG-M0-3   | Zona Verde          | 6.139,12         |                              |           |
| SG-M0-4   | Zona Verde          | 4.537,39         |                              |           |

Se adjunta a continuación un cuadro resumen con las superficies que la MPGOU PA SUC SP 4.2 ordena de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos para la población estimada en 7.600 habitantes, que permite calcular las cesiones necesarias por el incremento de población que representan las 349 unidades de vivienda protegida que se plantean.

| Cálculo reservas según nivel dotacional del PA SUC SP 4.2 |                  |              |                          |                  |
|---|------------------|--------------|--------------------------|------------------|
|   | MPGOU            |              | Propuesta Decreto 1/2025 |                  |
|   | Viviendas        | Habitantes   | Viviendas                | Habitantes       |
|   | 1.900,00         | 7.600,00     | 349,00                   | 838              |
|   | m2s              | m2s/hab      |                          | m2s              |
| Espacios libres y zona verde                              | 58.914,90        | 12,25        |                          | 10.266,91        |
| Equipamiento comunitario básico                           | 34.197,85        |              |                          |                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>93.112,75</b> | <b>12,25</b> |                          | <b>10.266,91</b> |

Una vez calculados los estándares dotacionales, en base a las previstas para el área homogénea definida del MPGOU PA SUC SP 4.2, estos se aplican al incremento de población que suponen las 349 unidades que se plantean sobre la parcela RE-H-06, que representan al menos 10.266,91 m2s.

### 2.3 Reglamento General de la LISTA.

Según lo dispuesto en el artículo 82 de "Reservas y estándares dotacionales" apartado 2, se entiende que las dotaciones privadas podrán computar en un 20% a efectos del cumplimiento de los estándares hasta un máximo de un 20% de la reserva exigida.

*"Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida".*

Con todo lo anterior se estima que un 20% del total de reservas requeridas, 10.266,91 m2s, se entenderán computados dentro de la superficie destinada a uso Campo de Golf, por lo que en la parcela de uso alternativo Residencial Vivienda Protegida se reservarán al menos 8.213,52 m2s de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos.

| Cálculo reservas según nivel dotacional del PA SUC SP 4.2 |                  |              |                          |                  |
|---|------------------|--------------|--------------------------|------------------|
|   | MPGOU            |              | Propuesta Decreto 1/2025 |                  |
|   | Viviendas        | Habitantes   | Viviendas                | Habitantes       |
|   | 1.900,00         | 7.600,00     | 349,00                   | 838              |
|   | m2s              | m2s/hab      |                          | m2s              |
| Espacios libres y zona verde                              | 58.914,90        | 12,25        |                          | 10.266,91        |
| Equipamiento básico comunitario                           | 34.197,85        |              |                          |                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>93.112,75</b> | <b>12,25</b> |                          | <b>10.266,91</b> |
| 20% Deportivo Privado (Golf)                              |                  |              |                          | 2.053,38         |
| <b>TOTAL</b>  |                  |              |                          | <b>8.213,52</b>  |

## 2.4 Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable

### 2.4.1 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía (GICA).

Los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAE Simplificada) por lo dispuesto en el artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

### 2.4.2 Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

El artículo 56 de "ámbito de aplicación" de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, relaciona los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA que se encuentran sometidos a Evaluación de Impacto en la Salud, entre los que no se encuentran los Estudios de Detalle.

### 3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1 Ajuste de Ordenación en aplicación del Decreto 1/2025

##### 3.1.1 Ficha de características de la parcela RE-H-06

Con arreglo a lo expuesto en el apartado anterior, se ajusta la ficha de características de la parcela RE-H-06 como resultado de la aplicación del Decreto 1/2025 para la implementación del uso alternativo Residencial Vivienda Protegida.

| Ajuste de la ficha de características de la parcela RE-H-06 en el ED respecto de la MPGOU |             |   |                              |   |
|---|-------------|---|------------------------------|---|
| Parcela   |             | MPGOU PA SUC SP 4.2   | Estudio de Detalle           |   |
| Usos permitidos   | Vivienda    |   | art. 2.3<br>DL 1/2025        | <b>Vivienda Protegida</b>   |
|   | Industrial  |   |                              |   |
|   | Comerciales | H.1 Hoteles (1)<br>H.2 Moteles (1)<br>H.3 Hoteles-apartamento y similares (1)<br>H.5 Residencias (1)<br>CO.1 Comercio en general<br>CO.3 Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares | art. 2.3<br>DL 1/2025<br>(2) | H.1 Hoteles (1)<br>H.2 Moteles (1)<br>H.3 Hoteles-apartamento y similares (1)<br>H.5 Residencias (1)<br>CO.1 Comercio en general<br>CO.3 Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares |
|   | Otros Usos  |   |                              | <b>SL-AL (EELL-ZV) y SL-EQCB (artículo 49.bis PGOU)</b>   |
| Usos prohibidos   | Vivienda    | Todos   |                              | -   |
|   | Industrial  | Todos   |                              | Todos   |
|   | Comerciales | CO-2; 4 y 5; EP: H-4  |                              | CO-2; 4 y 5; EP: H-4  |
|   | Otros Usos  | Todos   |                              | Todos   |
| <b>Sup. Suelo (m2s)</b>   |             | 25.140,58 m2  |                              | <b>25.146,04</b>  |
| <b>Sup. Sistemas Locales (m2s)</b>  |             |   |                              | <b>8.213,52</b>   |
| SL-AL   | SL-EELL     |   |                              | 4.179,65  |
|   | SL-ZV       |   |                              | 1.601,32  |
| SL-EQCB   |             |   |                              | 1.569,63  |
| <b>Sup. Edificación (m2s)</b>   |             | 16.011,09   |                              | <b>7.780,73</b>   |
| <b>Sup. Golf/Dot.Privado ZV (m2s)</b>   |             | 9.129,49  |                              | <b>9.151,79</b>   |
| <b>Edificabilidad (m2t)</b>   |             | 29.217,39   |                              | <b>29.217,39</b>  |
| Altura máxima (m)   |             | PB + 2 + Ático (en la planta de ático no se puede situar más de 1/7 del techo edificable asignado a la parcela hotelera)  | <b>B+5</b>                   | <b>Parcela A (B1)</b>   |
|   |             |   | <b>B+6</b>                   | <b>Parcela B (B2)</b>   |
|   |             |   | <b>B+5</b>                   | <b>Parcela C (B3)</b>   |
|   |             |   | <b>B+6</b>                   | <b>Parcela C (B4)</b>   |
|   |             |   | <b>B+6</b>                   | <b>Parcela C (B5)</b>   |
| <b>Separación linderos públicos (m)</b>   |             | 3,00  |                              | <b>Ver ordenación volúmenes</b>   |
| <b>Separación linderos privados (m)</b>   |             | H/2 ≥ 3,00  |                              | <b>Ver ordenación volúmenes</b>   |
| <b>Ocupación máxima (%)</b>   |             | No se fija  |                              | No se fija  |
| <b>Fondo edificable (m)</b>   |             | De acuerdo con las Ordenanzas Generales   |                              | De acuerdo con las Ordenanzas Generales   |
| <b>Composición estética</b>   |             | Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo  |                              | Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo  |
| <b>Aparcamientos (plazas)</b>   |             | 1 plaza por habitación  | (3)                          | <b>≥ 338</b>  |

- (1) En los proyectos de los edificios destinados al uso comercial del tipo "1.3 Residenciales (H)" deberá incorporarse al acto concreto de otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el

Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, así como la imposibilidad de segregar o dividir la misma.

- (2) Conforme al artículo 2.3.b) del Decreto-Ley 1/2025 se admiten los usos compatibles indicados no pudiendo superar el 20% de la edificabilidad que se destine a uso residencial.
- (3) Según resolución de fecha 4 de octubre de 2010 (expediente 31/2006-URB).

### 3.1.2 Densidad

Como se indica en apartado anterior de la memoria, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.3.c) del Decreto-Ley 1/2025, la densidad máxima de vivienda resultaría de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70, lo que arroja un máximo teórico de 417 viviendas para una edificabilidad de 29.217,39 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle limita la actuación a 349 viviendas protegidas, número que se adopta para el cálculo del incremento poblacional y de las correspondientes reservas dotacionales.

### 3.1.3 Previsión de plazas de aparcamiento

El Estudio de Detalle prevé la reserva mínima de 1 plaza por vivienda en aparcamientos bajo rasante (garajes bajo rasante), que serán diseñadas en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general vigente y la normativa en materia de accesibilidad que se regula en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por lo que se contemplan un total de 349.

### 3.1.4 Ocupación del subsuelo en complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

Con el objetivo de poder materializar la reserva mínima de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos, se propone la ejecución de garajes bajo rasante que alojen la reserva mínima de 1 plaza por vivienda.

El diseño de los garajes se inscribe en el área de movimiento definida en el Estudio de Detalle para la edificación a excepción de dos áreas en complejo inmobiliario de carácter urbanístico, al encontrarse calificadas en superficie como sistema local de espacios libres (SL-EELL).

## 3.2 Propuesta de ordenación (entrega de suelo a la administración por nuevos Sistemas Locales)

Con todo lo anterior se plantea una ordenación de la parcela que pretende dar cumplimiento a las condiciones y parámetros urbanísticos fijados para para su desarrollo y que se refleja en el siguiente plano de ordenación y cuadro resumen.



Fruto de la nueva ordenación se crean unos nuevos suelos calificados de Sistemas Locales (SL-AL (EELL-ZV) y SL-EQCB), que serán entregados a la Administración libres de cargas y urbanizados. Dicha actuación de urbanización se contemplará como obras complementarias a la edificación, pudiendo autorizar con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística e eificación.

| RE-H-06                                  |            |        |                  |                  |                |                      |                  |        |            |
|--|------------|--------|------------------|------------------|----------------|----------------------|------------------|--------|------------|
| Uso                                      | Parcela    |        | Superficie (m2s) |                  | Porc.          | Edificabilidad       |                  | Altura | VP         |
| Privado                                  | Parcela    | Bloque | m2s              |                  | %              | m2t/m2s              | m2t              | m.     | Unidad     |
| Residencial<br>Vivienda<br>Protegida     | Parcela A  | B1     | 1.034,71         | 1.034,71         | 4,11%          | 4,84                 | 5.005,38         | B+5    | 61         |
|  | Parcela B  | B2     | 1.034,71         | 1.034,71         | 4,11%          | 5,58                 | 5.773,09         | B+6    | 70         |
|  | Parcela C  | B3     | 5.711,32         | 5.711,32         | 22,71%         | 3,23                 | 18.438,92        | B+5    | 60         |
|  |            | B4     |                  |                  |                |                      |                  | B+6    | 102        |
|  |            | B5     |                  |                  |                |                      |                  | B+6    | 56         |
| Golf<br>(Dotacional ZV)                  | Golf       |        | 9.151,79         | 9.151,79         | 36,39%         |                      |                  |        |            |
| <b>Total privado</b>                     |            |        | <b>16.932,51</b> | <b>16.932,51</b> | <b>67,34%</b>  |                      | <b>29.217,39</b> |        | <b>349</b> |
| Sistemas Locales                         |            | (*)    | m2s              |                  | %              | m2t/m2s              | m2t              | m.     | Unidad     |
| Equipamientos<br>Comunitarios<br>Básicos | SL-EQCB    |        | 1.569,63         | 1.569,63         | 6,24%          | artículo 49.bis PGOU |                  |        |            |
| Zonas Verdes                             | SL-ZV      |        | 1.601,32         | 1.601,32         | 6,37%          |                      |                  |        |            |
| Espacios<br>Libres                       | SL-EELL 01 |        | 4.179,65         | 5.042,58         | 20,05%         |                      |                  |        |            |
|  |            | CI-1   | 129,59           |                  |                |                      |                  |        |            |
|  |            | CI-2   | 134,35           |                  |                |                      |                  |        |            |
|  | SL-EELL 02 |        | 598,99           |                  |                |                      |                  |        |            |
| <b>Total público</b>                     |            |        | <b>8.213,52</b>  | <b>8.213,52</b>  | <b>32,66%</b>  |                      |                  |        |            |
| <b>TOTAL</b>                             |            |        | <b>25.146,04</b> | <b>25.146,04</b> | <b>100,00%</b> | <b>1,16</b>          | <b>29.217,39</b> |        | <b>349</b> |

(\*) Suelos en Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico (CI (\*)).

### 3.3 Alturas

El Estudio de Detalle plantea un aumento de la altura máxima fijada en la MPGOU PA SUC SP 4.2 que permita materializar la edificabilidad asignada a la parcela.

La medición de la altura se ha realizado teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 131, del PGOU de Benalmádena, apartado b "Zonas de edificación sin alineación obligatoria" y en concreto las condiciones que recoge el apartado b.2 de "Medición de alturas en terrenos en pendiente".

La base topográfica que se considera como terreno natural, sobre la que se implantan los edificios (Bloques), es la de la MPGOU PA SUC SP 4.2, coincidente con la del Proyecto de Urbanización (PU). La base topográfica que se considera para tener en cuenta la red viaria ejecutada y la linde con el campo de golf es la que corresponde al final de obra. Se ha generado una topografía de unión entre ambas con taludes 3:2.

La definición de los planos de rasante y alturas máximas quedan descritos en los planos correspondientes que se adjuntan al documento.

Estepona, Marzo 2026  
CAI Soluciones de Ingeniería, S.L.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

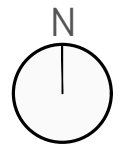
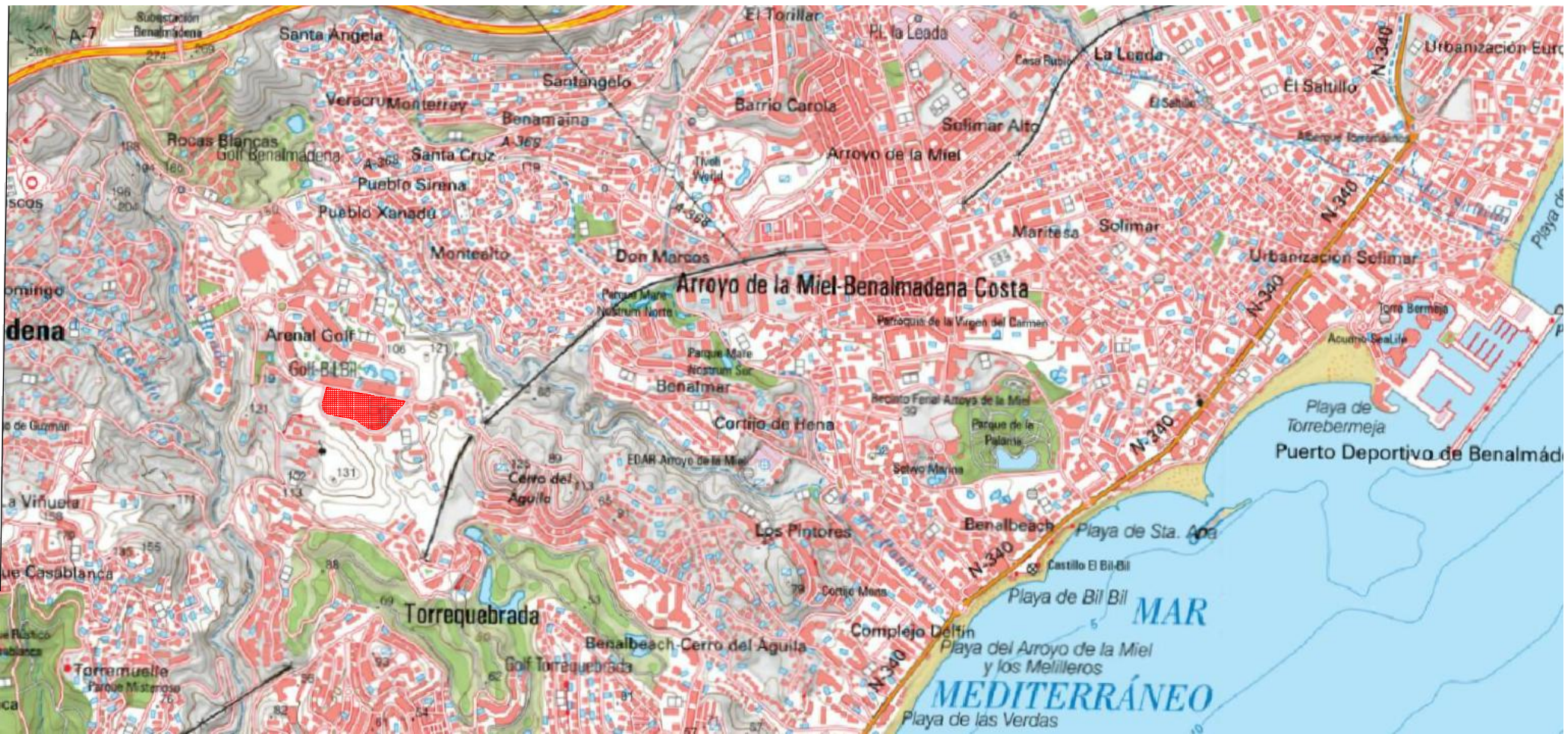
Carmen Torralba Loyo  
Arquitecta.

A handwritten signature in blue ink, featuring a circular loop and several vertical strokes.

Enrique de la Torre Lara.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Nota legal: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o cesión, sin autorización expresa de su autor.

SITUACION  
ESC. 1:20.000





EMPLAZAMIENTO  
ESC. 1:2.000



www.caiconsultores.com



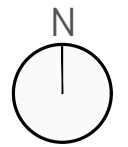
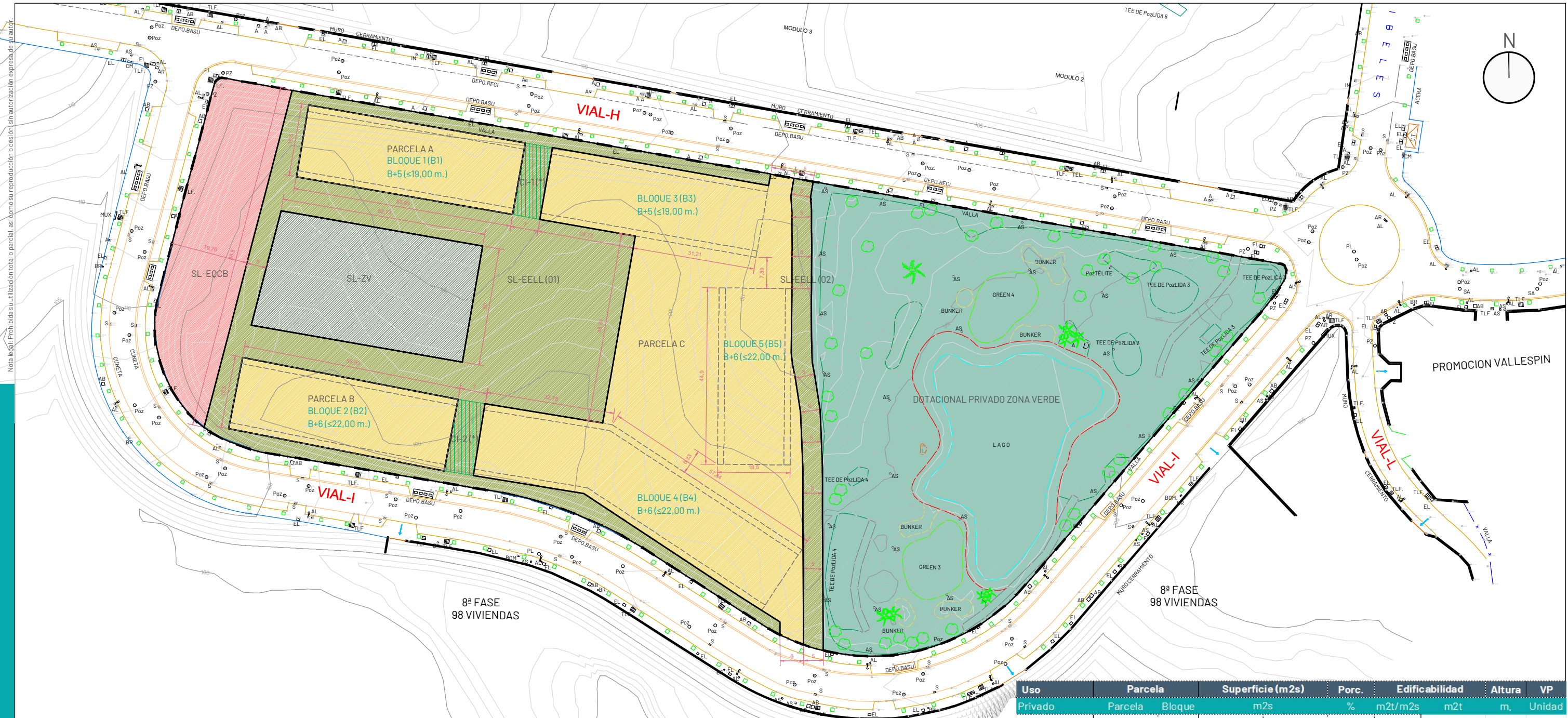
Promotor:  
**URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A**

Directores del proyecto:  
  
CARMEN TORRALBA LOYO  
(ARQUITECTA COL. Nº 1969)  
  
ENRIQUE DE LA TORRE LARA  
(I.C.C.P. COL. Nº 16917)

Nombre del proyecto:  
**Resumen Ejecutivo  
Estudio de Detalle parcela RE-H-06 SP 4.2 "Doña María Norte"  
PGOU de Benalmádena, Málaga**

Designación de plano:  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**  
Fecha: **Marzo-2026**      Código: **UPP-2507**      Escala: **INDICADAS**

Nº de plano:  
**1.1**  
Hoja:  
**1 DE 1**



Nota legal: Prohibida su utilización total o parcial, así como su reproducción o cesión, sin autorización expresa de su autor.

- Límite de la Parcela RE-H-06 del SP 4.2
- Residencial Vivienda Protegida (Parcelas A, B y C)
- Huellas edificatorias
- Golf (Dotacional privado ZV)
- Sistema Local Espacios Libres (SL-EELL)
- Sistema Local Zonas Verdes (SL-ZV)
- Sistema Local Equipamientos Comunitarios Básicos (SL-EQCB)
- Suelos en Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico (CI(\*))

NOTA: Terreno Natural conforme al TN de la MPGOU PA SUC SP 4.2

| Uso                                | Parcela    | Bloque | Superficie (m2s) | Porc.          | Edificabilidad | Altura           | VP                   |
|------------------------------------|------------|--------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------------|
|                                    | Parcela    | Bloque | m2s              | %              | m2t/m2s        | m2t              | m. Unidad            |
| Residencial Vivienda Protegida     | Parcela A  | B1     | 1,034,71         | 4,11%          | 4,84           | 5,005,38         | B+5 61               |
|                                    | Parcela B  | B2     | 1,034,71         | 4,11%          | 5,58           | 5,773,09         | B+6 70               |
|                                    |            | B3     |                  |                |                |                  | B+5 60               |
|                                    | Parcela C  | B4     | 5,711,32         | 22,71%         | 3,23           | 18,438,92        | B+6 102              |
|                                    |            | B5     |                  |                |                |                  | B+6 56               |
| Golf (Dotacional ZV)               | Golf       |        | 9,151,79         | 36,39%         |                |                  |                      |
| <b>Total privado</b>               |            |        | <b>16.932,51</b> | <b>67,34%</b>  |                | <b>29.217,39</b> | <b>349</b>           |
| <b>Sistemas Locales (*)</b>        |            |        | <b>m2s</b>       | <b>%</b>       | <b>m2t/m2s</b> | <b>m2t</b>       | <b>m. Unidad</b>     |
| Equipamientos Comunitarios Básicos | SL-EQCB    |        | 1,569,63         | 6,24%          |                |                  | artículo 49,bis PGOU |
| Zonas Verdes                       | SL-ZV      |        | 1,601,32         | 6,37%          |                |                  |                      |
| Espacios Libres                    | SL-EELL 01 | CI-1   | 129,59           | 20,05%         | 5,042,58       |                  |                      |
|                                    |            | CI-2   | 134,35           |                |                |                  |                      |
|                                    | SL-EELL 02 | 598,99 |                  |                |                |                  |                      |
| <b>Total público</b>               |            |        | <b>8.213,52</b>  | <b>32,66%</b>  |                |                  |                      |
| <b>TOTAL</b>                       |            |        | <b>25.146,04</b> | <b>100,00%</b> | <b>1,16</b>    | <b>29.217,39</b> | <b>349</b>           |

www.caiconsultores.com



Promotor:  
URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A

Directores del proyecto:  
CARMEN TORRALBA LOYO (ARQUITECTA COL. Nº 1969)  
ENRIQUE DE LA TORRE LARA (I.C.C.P. COL. Nº 16917)

Nombre del proyecto:  
Resumen Ejecutivo  
Estudio de Detalle parcela RE-H-06 SP 4.2 "Doña María Norte"  
PGOU de Benalmádena, Málaga

Designación de plano:  
PROPUESTA DE ORDENACIÓN  
Fecha: Marzo-2026  
Código: UPP-2507  
Escala: 1/1000

Nº de plano:  
**1**  
Hoja:  
1 DE 1

